

**Mitteilung des Senats  
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)  
vom 06.11.2018**

**Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN**

**Beschleunigung der Planung und Erstellung von öffentlichen Bauten; Paradigmenwechsel bei der Beschaffung und Verwertung öffentlicher Flächen; Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt für Immobilienaufgaben**

Die Immobilien Bremen AöR wurde gegründet um den Immobilienbestand der öffentlichen Hand in Bremen nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu verwalten und zu erhalten. Hierzu gehörte über die Jahre insbesondere die Sanierung und Renovierung benötigter öffentlicher Gebäude und die Verwertung nicht mehr benötigter im Eigentum Bremens befindlicher Immobilien.

Trotz berechtigter Kritik in Einzelfällen, hat die Anstalt im Grundsatz diese gesetzten Aufgaben innerhalb des politisch bestimmten Rahmens erfüllt.

Die Strukturen und die Personalausstattung der AöR waren und sind nicht darauf eingerichtet, umfangreiche Neubauprogramme für die öffentliche Hand durchzuführen bzw. eine planmäßige Flächenbeschaffung oder -aufbereitung insbesondere für benötigte soziale Infrastrukturen zu organisieren. Bisher wurde sich im objektbezogenen Projektmanagement mit Outsourcing beholfen. Die erforderlichen personellen Ressourcen für ein entsprechendes Neubauprogramm im Bereich Programmsteuerung und Projektmanagement sind unter den Bedingungen des öffentlichen Dienstes nur unter Schwierigkeiten zu rekrutieren.

Im Bereich Schulen und Kindertageseinrichtungen gibt es einen umfangreichen Erweiterungs- und Neubaubedarf, der sich aus veränderten prognostizierten Kinderzahlen, einem gesellschaftlichen Wandel zur vermehrten Nachfrage von Kinderbetreuungsplätzen auch im Krippenalter und dem bildungspolitischen Ziel der schulischen Ganztagsbetreuung ableitet.

Ziel soll es dabei sein, die Gesamtdauer für KiTa- oder Schulneubauten von heute bis zu sieben Jahren von der Beauftragung durch das Fachressort und dem Startschuss der konkreten Planungen bis zur Einweihung der Bauten erheblich zu verkürzen.

Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Ressorts Kinder und Bildung (Liegenschaftsreferat), Bau, Finanzen und die AöR Immobilien Bremen müssen für die einzelnen Baumaßnahmen kurzfristig auf Mitarbeiterenebene jeweils eng und permanent verzahnt werden, um Reibungsverluste durch Kommunikationswege zu minimieren. Das schließt auch die Prüfung einer befristeten räumlichen Zusammenlegung einzelner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Schnittstellenfunktionen bei Beibehaltung der bisherigen grundsätzlichen Organisationsstruktur ein.

Alle beteiligten Stellen müssen personell so ausgestattet werden, dass sie ein komplexes und anspruchsvolles mehrjähriges Bauprogramm schnell und effizient bewältigen können.

Es ist unverzüglich zu entscheiden, ob das bisher beim Bau der Unterkünfte für Geflüchtete, sowie bei den kurzfristig zu errichtenden Mobilbauten für KiTas und Schulen angewendete Modell des beschleunigten Verfahrens auf der Basis von Senatsbeschlüssen auch auf Schulan-, um- oder Neubauten anzuwenden ist. Alternativ sollen andere kurzfristig umsetzbare Modell der Verfahrensbeschleunigung geprüft werden. Dies gilt insbesondere auch für die zeitnahe Bereitstellung der räumlichen Voraussetzungen (Küche, Mensa, Differenzierungs- und Betreuungsräume) für bestehende und zukünftige Ganztagschulen. Die Dringlichkeit bei Ganztagsschulumbstellungen ergibt sich aus dem Ziel, anders als bisher die räumlichen Voraussetzungen zum Beginn des Ganztagsbetriebes oder spätestens im Laufe des jeweiligen Schuljahrs bereitzustellen.

Insbesondere ist auch abschließend zu bewerten, ob bestehende bremische Regelungen (in den Feldern Bauordnung, Vergaberecht, Haushaltsrecht und sonstiger Kodifizierungen), die Umsetzung und Durchführung eines solchen Neubauprogramms befördern. Ziel muss es gleichfalls sein, im Rahmen dieses Programms trotz bisheriger Hindernisse zu einer seriellen Bauweise mit optimierten Grundrissen und Raumprogrammen zu kommen. Hinter diesem Ziel müssen ggf. bestehende Partikularinteressen einzelner am Verfahren Beteiligten zurücktreten

Zu den vorstehend genannten Bedarfen kommen Flächen- und Raumbedarfe für weitere soziale, gefahrenabwehrende oder sonstige kommunale und staatliche Infrastrukturen, wie Feuerwachen und Polizeireviere, deren Ausbau deshalb erforderlich ist, schon weil in Bremen die Einwohnerzahl steigt, aber auch weil ergänzend neue Anforderungen an eine funktionierende Staatlichkeit gestellt werden. Ein schlanker Staat ohne ausreichende bzw. für seine Zwecke erforderliche Reserven an eigenen Grund, Boden und Gebäude ist nur eingeschränkt in der Lage sozialstaatlich erforderliche oder stadtentwicklungspolitisch gebotene Aktivitäten zu entfalten. Die Stadt Bremen braucht dabei mehr Verfügung über Grund und Boden (Bodenbevorzugung). Dies gibt der Kommune die Möglichkeit die bauliche Entwicklung besser strategisch zu steuern).

Insoweit ist ein Paradigmenwechsel erforderlich; weg von der Veräußerung und Reduzierung hinzu einem bedarfsbezogenen Erwerb und Erstellung des öffentlichen Immobilienbestandes bzw. der Vorhaltung von Flächen. Ein mögliches Instrument hierfür liegt in der planmäßigen Ausübung von Vorkaufrechten nach den §§ 24, 25 BauGB. Hierfür ist eine planmäßige Verzahnung von Stadtplanung (inklusive der Planung von Daseinsvorsorge und sozialer Infrastrukturen), öffentlicher Grundstücksverwaltung und Finanzierungsinstrumenten aufzubauen.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

I.

1. Der Senat wird aufgefordert ein Konzept zu erstellen, wie und in welchen Strukturen, er das dringend benötigte Neubauprogramm für Schulen und Kindergärten abarbeiten will. Ziel soll dabei sein, die bisherige Gesamtdauer von Bauvorhaben erheblich zu verkürzen. Das Konzept soll unter anderem Mittel und Wege enthalten, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachressorts, der Bauverwaltung und von Immobilien Bremen eng zu verzahnen, um Reibungsverluste zu minimieren. Es soll auch Rechenschaft ablegen über die vorhandenen oder geplanten Personalverstärkungen und den darüber hinaus nötigen Mitteleinsatz zur Umsetzung des Programms. Im Weiteren ist über das Ergebnis der Prüfung zu berichten, in wie weit das bisher bei mobilen Gebäudeeinheiten

angewandte verkürzte Verfahren auf feste Bauten übertragen werden kann, oder mögliche alternative Beschleunigungsmethoden zu entwickeln. Eine deutliche Beschleunigung soll dabei auch für den Umbau von Grundschulen zu Ganztagschulen erzielt werden. Insbesondere ist in diesem Konzept mitzuteilen, ob und wie die Bauplanung, -ausschreibung und -überwachung durch die bisher innerhalb des öffentlichen Dienstes vorhandenen Bauabteilungen/IB, durch andere öffentliche Gesellschaften und Unternehmen mit öffentlicher Eigentumsbeteiligung, oder durch private Dritte durchgeführt werden kann und inwieweit eine rein serielle Bauweise Gegenstand der Neubaukonzeption sein wird.

2. Der Senat wird aufgefordert, Vorschläge zu erarbeiten, ob und gegebenenfalls wie die bestehenden rechtlichen Regelungen optimiert werden müssen, damit das zu 1 erstellte Konzept wirtschaftlich und zeiteffizient umgesetzt werden kann. Hierbei kann es auch um zeitlich befristete Interimsregelungen für die jetzige außerordentliche Auftragslage gehen.
3. Der Senat wird zusätzlich aufgefordert ein Konzept vorzulegen, wie eine planmäßige Verzahnung von Stadtplanung, inklusive der Planung von Daseinsvorsorge und sozialen Infrastrukturen, öffentlicher Grundstücksverwaltung und Finanzierungsinstrumenten ins Werk gesetzt werden soll, die insbesondere auch eine in die Stadtplanung eingepasste Ausübung von gemeindlichen Vorkaufsrechten sicherstellt.
4. Der Senat wird aufgefordert die betrieblichen Abläufe bei Immobilien Bremen für den Bereich der Verwaltung und Erhaltung vorhandener öffentlicher Immobilien weiter zu optimieren und die bestehenden Immobilienverwertungsaufgaben zu posteriorisieren.
5. Der Senat wird gebeten zu den Beschlusspunkten 1 bis 3 bis zum 31.05.2018 der Bürgerschaft zu berichten.

II.

„Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt für Immobilienaufgaben (IBG)  
Vom ...

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

#### Artikel 1

Das Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben (IBG) vom 3. Dezember 2008 (Brem.GBl. 2008, 379) das zuletzt Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2010 (Brem.GBl. S. 686) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Anstalt dient dem Zweck von der Freien Hansestadt Bremen vorgegebene Ziele, speziell auf dem Gebiet der Stadtentwicklung, insbesondere auch durch die Anpassung vorhandener Grundstücke und Immobilien an gesellschaftliche Bedarfe zu fördern und zu gewährleisten, sowie eine einheitliche Bewirtschaftung des immobilien und technischen Vermögens der Freien Hansestadt Bremen sowie des Vermögens weiterer Träger der Anstalt nach kaufmännischen Grundsätzen zu gewährleisten und für die Dienststellen und Einrichtungen Dienstleistungen in der Bewirtschaftung der Gebäude und der mobilen und stationären Anlagen- und Ausstattungsgegenstände zu marktüblichen Bedingungen anzubieten.“

2. Dem § 9 Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Bei auf Veräußerungen vorhandener Grundstücke und Immobilien gerichteten Wirtschaftsmaßnahmen sind bei der Zustimmung nach § 64 Landeshaushaltsordnung und Artikel 101 Nr. 6 Landesverfassung, die Erfüllung der Zielsetzungen des § 2 Abs. 1 Satz 1 in besonderer Weise darzulegen. Das geschieht insbesondere durch unverzügliche Information der entscheidenden Organe darüber, warum die Anpassung des Grundstücks- und Immobilienportfolio an die festgestellten gesellschaftlichen Bedarfe unterbleiben kann.“

#### Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage seiner Verkündung in Kraft.

#### Begründung:

Bremen und Bremerhaven als wachsende Städte benötigen eine entsprechend mitwachsende soziale Infrastruktur. Dieser notwendige Ausbau sozialer Infrastrukturen wie Kindertagesstätten und Schulen benötigt Flächen. Volkswirtschaftlich sinnvoll und gemeinwohlorientiert ist es bereits im kommunalen oder staatlichen Besitz befindliche Flächen und Gebäude zunächst für diese Aufgabe heranzuziehen, bevor man solche Flächen oder Gebäude von Dritten erwirbt. Die bisherige gesetzliche Aufgabenstellung von Immobilien Bremen ist auf die kaufmännische Verwertung öffentlicher Flächen ausgerichtet gewesen. Dieses war vor einer Dekade, als alle Sachverständigen die demographische Schrumpfung der Städte und ihre Überalterung prognostizierten und in einer Konsolidierungsphase öffentlicher Haushalte mit Sicherheit richtig. Genau so richtig ist es bei veränderter gesellschaftlicher Entwicklung nötige Umsteuerungen vorzunehmen. So wie Rekommunalisierung öffentlicher Aufgaben, Antwort auf die oftmals für die Gemeinschaft unvorteilhaften Privatisierungen der 90-er Jahre ist, muss der Erhalt des öffentlichen Flächen- und Gebäudeeigentum ein Antwort auf die neuen gesellschaftlichen Herausforderungen sein.

Die im öffentlichen Immobilienwesen bewährten „kaufmännischen Grundsätze“ der Wirtschaftsführung sollen weiter vollumfänglich gelten, allerdings wird als gleichberechtigter Zweck der Anstalt die Anpassung vorhandener Grundstücke und Gebäude an gesellschaftliche Bedarfe festgeschrieben und eine vertiefte Darlegungspflicht, warum gegebenenfalls im Einzelfall öffentliche Flächen trotzdem veräußert werden sollen.

Die Bremische Bürgerschaft hat das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt für Immobilienaufgaben in der Sitzung am 15. März 2018 (Nr. 19/965) beschlossen. Deshalb wird dieser Punkt im nachfolgenden Konzept nicht weiter behandelt

Der Senat legt nachfolgendes Konzept entsprechend der Beschlusspunkte 1-3 des Teil I vor:

**Konzept zum Antrag „Beschleunigung der Planung und Erstellung von öffentlichen Bauten; Paradigmenwechsel bei der Beschaffung und Verwertung öffentlicher Flächen; Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt für Immobilienaufgaben“**

1.	Einleitung.....	6
2.	Abgestimmte Schulstandortplanung bis 2030 .....	8
3.	Arbeitsprozesse und Personalkapazitäten .....	11
3.1.	Zusammenarbeit IB/SKB .....	11
3.2.	Personalisierung IB.....	11
3.3.	Personalisierung SKB.....	12
3.4.	Personalisierung / Genehmigungszuständigkeit SUBV .....	13
3.5.	Beteiligung anderer Bremischer Gesellschaften.....	13
3.6.	Generalunternehmer, Generalübernehmer, Totalübernehmer .....	14
3.7.	Beiratsbeteiligung .....	14
4.	Auswertung Richtlinien .....	16
4.1.	neue RL Bau.....	16
4.2.	Passivhaus-Standard.....	16
4.3.	Brandschutz.....	17
4.4.	Standardisierung.....	18
4.4.1.	Arbeitsgruppe .....	18
4.4.2.	„Standards für rationellere Bauweise“ .....	19
5.	Vorkaufsrechte.....	20

## 1. Einleitung

Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben einen Antrag mit dem Titel „Beschleunigung der Planung und Erstellung von öffentlichen Bauten; Paradigmenwechsel bei der Beschaffung und Verwertung öffentlicher Flächen; Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt für Immobilienaufgaben“ gestellt. Ziel ist im Bereich der Schulbau- und Kitakapazität die Plan- und Bauzeiten weiter zu verkürzen. Die Beschlüsse lauten:

1. Der Senat wird aufgefordert ein Konzept zu erstellen, wie und in welchen Strukturen, er das dringend benötigte Neubauprogramm für Schulen und Kindergärten abarbeiten will. Ziel soll dabei sein, die bisherige Gesamtdauer von Bauvorhaben erheblich zu verkürzen. Das Konzept soll unter anderem Mittel und Wege enthalten, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachressorts, der Bauverwaltung und von Immobilien Bremen eng zu verzahnen, um Reibungsverluste zu minimieren. Es soll auch Rechenschaft ablegen über die vorhandenen oder geplanten Personalverstärkungen und den darüber hinaus nötigen Mitteleinsatz zur Umsetzung des Programms. Im Weiteren ist über das Ergebnis der Prüfung zu berichten, in wie weit das bisher bei mobilen Gebäudeeinheiten angewandte verkürzte Verfahren auf feste Bauten übertragen werden kann, oder mögliche alternative Beschleunigungsmethoden zu entwickeln. Eine deutliche Beschleunigung soll dabei auch für den Umbau von Grundschulen zu Ganztagschulen erzielt werden. Insbesondere ist in diesem Konzept mitzuteilen, ob und wie die Bauplanung, -ausschreibung und -überwachung durch die bisher innerhalb des öffentlichen Dienstes vorhandenen Bauabteilungen/IB, durch andere öffentliche Gesellschaften und Unternehmen mit öffentlicher Eigentumsbeteiligung, oder durch private Dritte durchgeführt werden kann und inwieweit eine rein serielle Bauweise Gegenstand der Neubaukonzeption sein wird.
2. Der Senat wird aufgefordert, Vorschläge zu erarbeiten, ob und gegebenenfalls wie die bestehenden rechtlichen Regelungen optimiert werden müssen, damit das zu 1 erstellte Konzept wirtschaftlich und zeiteffizient umgesetzt werden kann. Hierbei kann es auch um zeitlich befristete Interimsregelungen für die jetzige außerordentliche Auftragslage gehen.
3. Der Senat wird zusätzlich aufgefordert ein Konzept vorzulegen, wie eine planmäßige Verzahnung von Stadtplanung, inklusive der Planung von Daseinsvorsorge und sozialen Infrastrukturen, öffentlicher Grundstücksverwaltung und Finanzierungsinstrumenten ins Werk gesetzt werden soll, die insbesondere auch eine in die Stadtplanung eingepasste Ausübung von gemeindlichen Vorkaufsrechten sicherstellt.

4.

Im Januar und im Dezember 2017 hat der Senat bereits befristete Verfahrensvereinfachungen in Form von Ausnahmeregelungen von der RL Bau beschlossen. Darüber hinaus wurden Vereinfachungen bei den energetischen Anforderungen vorgenommen und die Zusammenarbeit der beteiligten Ressorts SKB, SUBV, SK und von Immobilien Bremen in Form von Ressort Arbeitsgruppen und im Bereich der Baugenehmigungen durch gebündelte Fallkonferenzen intensiviert. Die Maßnahmen führten zur erfolgreichen Umsetzung des Sofortbauprogramm Mobilbauten sowie der notwendigen Baumaßnahmen für das Schuljahr 2018/2019.

Der Antrag zielt darüber hinaus auf eine weitere Intensivierung der Zusammenarbeit sowie auf weitere Verfahrensvereinfachungen ab. Der Senat hat die Möglichkeiten der Zielsetzung untersucht und stellt Möglichkeiten und Grenzen in dem vorliegenden Papier dar.

## 2. Abgestimmte Schulstandortplanung bis 2030

Mit Behandlung der Vorlage G 29/19 in der Sitzung der städtischen Deputation für Kinder und Bildung vom 27. April 2016 wurde der Prozess der Fortschreibung der Schulstandortplanung initiiert. Zwischen dem 17. Mai und 21. Juni 2016 wurde den stadtbremischen Beiräten in einem ersten Beteiligungsverfahren Gelegenheit gegeben, ihre Vorstellungen zur weiteren Entwicklung der bremischen Schullandschaft zu formulieren.

Die damals vorgesehene zeitnahe Erarbeitung einer abgestimmten Schulstandortplanung in der zweiten Jahreshälfte 2016 scheiterte an einer belastbaren Bevölkerungsprognostik, in der die Dynamik der Zuzugsbewegungen der letzten Jahre angemessen abbilden konnte. Seit März 2017 liegt eine solche demografische Vorausberechnung in Form einer Globalprognose für die gesamte Stadtgemeinde bis 2035 und seit Mitte Dezember 2017 auch als kleinräumige Prognose auf Ortsteilebene bis 2025 vor.

Auf der Basis dieser neuen Prognose wurde bei der Senatorin für Kinder und Bildung eine Schülerzahlprognose erstellt, die die Entwicklung der Anzahl der Schülerinnen und Schüler an öffentlichen, allgemeinbildenden Schulen bis zum Ende der Sekundarstufe I planbezirksbezogen ausweist. Demnach bildet sich die insgesamt moderate Bevölkerungszunahme um insgesamt 2,14 Prozent in den für die Bereitstellung schulischer Kapazitäten relevanten Altersjahren deutlich überproportional ab:

Im Bereich der Grundschulen wird ein Anstieg der Zahl der Schülerinnen und Schüler von 17.345 in 2017 um 3.261 auf 20.606 vorausgeschätzt. Dies entspricht einer Steigerung um 18,8 Prozent. Im Bereich der Oberschulen und Gymnasien steigt die Zahl der Jugendlichen im Sekundarbereich I von 23.662 in 2017 um 3.190 auf 26.852 in 2025 an – eine Zunahme um rund 13,5 Prozent. Diese wird jährlich fortgeschrieben.

Während aus der über das Jahr 2025 hinaus reichenden Globalprognose aus dem Mai 2017 ablesbar ist, dass die Zahlen im Grundschulbereich ab 2025 auf dem gegenüber 2017 erhöhten Niveau stagnieren bzw. lediglich wieder leicht absinken werden, wird sich der Trend der ansteigenden Schülerzahlen in den Sekundarbereichen I und II auch nach 2025 fortsetzen. Dies lässt sich bereits aus der Diskrepanz der prozentualen Zunahme der Schülerinnen- und Schülerschaft zwischen Grund- und Sekundarbereichen ablesen.

**Tabelle 1: Überblick über die prognostizierte Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahl (SuS) bis 2025**

Schulstufe	SuS 2017	Prognose	Differenz	Steigerung
Bremen   Primarbereich	17.345	20.606	3.261	18,8 %
Bremen   Sekundarbereich I	23.662	26.852	3.190	13,5 %

Der Anstieg der Schülerzahlen ist über die einzelnen Planregionen der Stadtgemeinde ungleich verteilt. Während im Bereich der Sekundarstufe I einheitlich für das Jahr 2025 der höchste Wert vorausgesagt wird, verteilt sich der Höchststand im Grundschulbereich in den

Regionen auf die Jahre zwischen 2023 und 2025. Der als Zielzahl für die Kapazitätsplanung herangezogene Prognosewert wird daher einheitlich für alle Planregionen und Planbezirke im Grundschulbereich auf den Dreijahresmittelwert 2023 bis 2025 sowie im Sek-I-Bereich auf den Wert für 2025 festgelegt. Nachstehend der Überblick über die regionale Schülerzahlentwicklung.

**Tabelle 2 Regionale prognostizierte Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahl bis 2025**

Planregion	SuS 2017	Prognose	Differenz	Steigerung
Süd   Primarbereich	3.827	4.459	632	16,5 %
Süd   Sekundarbereich	4.687	5.331	644	13,7 %
Mitte   Primarbereich	2.928	3.458	530	18,1 %
Mitte   Sekundarbereich	5.308	5.743	415	7,8 %
Ost   Primarbereich	4.302	5.153	851	19,8 %
Ost   Sekundarbereich	5.403	6.247	844	15,6 %
West   Primarbereich	2.816	3.488	670	23,8 %
West   Sekundarbereich	3.422	4.038	616	18,0 %
Nord   Primarbereich	3.472	4.048	576	16,6 %
Nord   Sekundarbereich	4.842	5.493	651	13,4 %

Der dramatische Anstieg, der bei der Anzahl der Schülerinnen und Schüler vorausgesagt wird, macht eine deutliche Ausweitung der räumlichen Kapazitäten an den Schulen unumgänglich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Entscheidung des Senats und der Deputation aus dem April 2016, wonach die derzeitigen Richtfrequenzen und sonstigen Regelungen für die Klassenverbandsbildung unverändert fortbestehen sollen. Von der Senatorin für Kinder und Bildung wurde auf der Grundlage der Schülerzahlprognose ein zweites Beteiligungsverfahren in den Beiräten durchgeführt. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden die konkreten schulstrukturellen und -kapazitären Ausbaupfade der öffentlichen, allgemeinbildenden Schulen diskutiert. Dabei lassen sich drei Schwerpunktthemen identifizieren, die sich in dieser Form auch aus der von Senat und Deputation zur Kenntnis genommenen Entwurfsfassung von 2016 entnehmen lassen:

1. die Anpassung der schulischen Kapazitäten an die demographischen Verschiebungen (Binnenverdichtung, neue Wohngebiete, Zuwanderung) vor dem Hintergrund der allgemeinen Schulpflicht,
2. der Ausbau der Standorte inklusiver Beschulung für Schülerinnen und Schüler mit besonderem Förderbedarf im Förderbereich Wahrnehmung und Entwicklung;
3. Der Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote;

In der Gesamtzusammenschau ergibt sich daraus folgendes Volumen:

#### 1. Schulische Kapazitäten

- Primarbereich

- Neubau von acht Grundschulen

(Helene-Kaisen-Schule, Neue Schule Gartenstadt Werdersee, Neue Schule Sodenmatt, Neue Schule Woltmershausen, Neue Schule Osterholz Süd, Neue Schule Überseestadt, Schule an der Humannstraße, Neue Schule Am Heisterbusch)

- Ersatzneubau von drei Grundschulen

(Schule Farge-Rekum, Schule Rönnebeck, Schule an der Uphuser Straße)

- Ausbau von 19 Grundschulen

- Sekundarschulbereich

- Neubau von zwei Oberschulen

(Oberschule Ohlenhof, Neue Oberschule Überseestadt)

- Ersatzneubau von zwei Oberschulen

(Oberschule Sebaldsbrück, Oberschule Lesum)

- Ausbau von 19 Oberschulen und Gymnasien

- Förderzentren

- Ersatzneubau der Georg-Droste-Schule sowie Ersatzneubau oder umfassende Sanierung der Schule an der Fritz-Gansberg-Straße

#### 2. Inklusion im Förderbereich Wahrnehmung und Entwicklung

- Ausbau der Infrastruktur und Barrierefreiheit an 11 Schulen des Primarbereich
- Ausbau der Infrastruktur und Barrierefreiheit an 18 Schulen des Sekundarbereichs I

#### 3. Ganztagsausbau

- Ausbau des Ganztags an 37 Schulen des Primarbereichs
- Ausbau des Ganztags an 9 Schulen des Sekundarbereichs I

Da mehrere Standorte in der Schulstandortplanung auch Kombinationen der Entwicklung in den drei Schwerpunkten Ganztags, Inklusion und Kapazität aufweisen, ergibt sich nach aktuellem Planungsstand ein baulicher Bedarf an 96 der dann 125 öffentlichen Schulstandorte im allgemeinbildenden Bereich. Das Beteiligungsverfahren mit den Beiräten wurde inzwischen abgeschlossen. Die sich daraus ergebende Schulstandortplanung hat der Senat im Oktober 2018 beschlossen.

### **3. Arbeitsprozesse und Personalkapazitäten**

#### **3.1. Zusammenarbeit IB/SKB**

SKB und IB werden ihre Zusammenarbeit zukünftig durch Bildung von gemeinsamen Regionalteams enger verzahnen. Es werden 5 auf die jeweilige Region ausgerichtete Teams gebildet, die aus Mitarbeiter\*innen aus dem Liegenschaftsreferat bei SKB und den steuernden Mitarbeiter\*innen bei IB bestehen. Aufgabe dieser Regionalteamteams wird es sein, die Projektziele zu definieren, abzustimmen und während des gesamten Projektablaufs auf ihre Gültigkeit zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Dem Key-Account Gedanken folgend wird aus jeder Einheit ein Verantwortliche(r) benannt, welche(r) die Ergebnisse in die jeweiligen operativen Einheiten der beiden Häuser zurückspiegelt und umgekehrt.

Aus diesen Teams heraus erfolgt die gemeinsame Einbindung von Beiräten, Stadtplanung, Bauordnung und weiterer am Planungsprozess beteiligter Einheiten mittels regionaler Fallkonferenzen.

Diesen Regionalteams vorgeschaltet, arbeitet seit September eine Arbeitsgruppen ebenfalls bestehend aus Mitarbeiter\*innen von SKB und IB daran, die Anforderungen von SKB mit den Realisierungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und Grundstücke zu prüfen, ggfs. Alternativen aufzuzeigen und die Standortentwicklung fortzuschreiben.

#### **3.2. Personalisierung IB**

Bei IB wurden bereits Personalverstärkungen Kitaausbauprogramm vorgenommen. Für das Schulausbauprogramm geht IB derzeit von einer zusätzlichen Personalkapazität von ca. 13-15 neuen VZÄ in der Steuerung, Projektsteuerung und Planung aus. Die Stellenausschreibungen sind im Verfahren, so dass mit einer Besetzung frühestens zum Ende des Jahres gerechnet werden kann.

Da die Arbeitsmarktsituation angespannt ist, finden zurzeit Gespräche mit externen Projektsteuerungsbüros statt. Bei der Einbeziehung von externen Büros ist zu beachten, dass die hoheitliche Projektleitung bei der IB verbleiben muss.

Darüber hinaus beabsichtigt IB Themenschwerpunkte in den Bauabteilungen zu setzen wie z. B. Schulausbauprogramm, Kitaausbauprogramm, Polizeistrukturereform etc.

### 3.3. Personalisierung SKB

Ausgangslage für die Personalbedarfsbemessung bei Immobilien Bremen (IB) ist das jährliche finanzielle Volumen der Bauprojekte in Korrelation zu dem erforderlichen Personalbedarf. Dieses soll nachstehend im Vergleich von IB zu den Bedarfen der Schulausbauplanung bei SKB dargestellt werden, da hier im Haus die jeweilig erforderlichen nutzerspezifischen Projektaufgaben zu erarbeiten und wahrzunehmen sind.

Die Bereiche Projektsteuerung bei IB und Schulraumplanung bei der SKB arbeiten in der Abstimmung der Projekte, auch gegenüber Dritten mit engem Austausch zusammen. Für die nachfolgende Personalbedarfsberechnung ist, neben der Parallelbetrachtung des Personalausbaus bei IB, auf ein in der Baubranche übliches Verfahren nach Maßgabe der HOAI/AHO zurückgegriffen worden. Danach werden das finanzielle Bauvolumen und der hierbei auf Steuerungs- und Entwicklungsarbeit entfallender Prozentsatz der geplanten Baukosten ins Verhältnis gesetzt. Auf andere Kennzahlen gestützte Berechnungsmethoden kann nicht zurückgegriffen werden, da sie – mangels gleicher organisatorischer Struktur wie in Bremen mit IB – nicht existieren. Das Berechnungsverfahren bei IB sieht für die Projektbetreuung 5% des Bauvolumens (im Sinne der AHO) vor. Für die Bedarfsberechnung der SKB wurde abweichend hiervon derzeit nur 1% der Bausumme zugrunde gelegt. Diese – vorsichtig kalkulierte – Größe bildet, nach Umrechnung in VZÄ den realistischen und erfahrungsgestützten Aufwand ab, den die SKB für die Projektentwicklung und Projektbegleitung bei der Beauftragung des Dienstleisters IB zu erbringen hat.

Dies betrifft insbesondere auch die in der Vergangenheit nicht ausreichend abgebildete erforderliche Unterstützung von Schulleitungen, die neben dem Schulalltag nicht noch die

Abstimmung der jeweiligen Bauprozesse vor Ort übernehmen können, aber oftmals dazu gezwungen waren.

Derzeit ist die Raumplanung für Schulen bei SKB mit 2,5 VZÄ besetzt. Auch unter der Mitwirkung der Abschnittsleitung und der Referatsleitung können die Aufgaben derzeit nicht vollumfänglich geleistet werden. Führungsaufgaben können durch die Kompensation nur sehr unzureichend wahrgenommen werden, bzw. sind mit erheblichen Mehrarbeitsstunden verbunden. Es kann daher momentan schon von einer deutlichen Unterbesetzung gesprochen werden.

Diese Unterbesetzung nimmt noch erheblich zu, wenn das bis 2025 bzw. 2030 zu erwartende Projekt- und Bauvolumen veranschlagt wird. Die Maßnahmen aus der Schulausbauplanung sind verstärkt und zielgerichtet ab Herbst 2018 zu bearbeiten, um die erforderlichen räumlichen Kapazitäten entsprechend entwickeln, planen und umsetzen und den regionalen Bedarfen in der erforderlichen Schrittigkeit entsprechen zu können. Die Bearbeitung der Projekte ist derzeit und perspektivisch im Umfang und in der Intensität so anspruchsvoll, dass die Entwicklung der Schulprojekte und projektbegleitenden Aufgaben einschl. der erforderlichen Kommunikation (Projektgruppen, Arbeitsgruppen, Deputationsbefassungen, Beiräte, Fachausschüsse) gegenüber dem derzeitigen 1%igen Ansatz auf 1,5 Prozent durch Koordinatoren/-innen erhöht werden müssen. Berücksichtigt ist hierbei auch die Schnittstelle zwischen schulischen Anforderungen aufgrund pädagogischer Erfordernisse und den planungs- und baubegleitenden Anforderungen, diese stellt eine unabdingbare Rolle von SKB in dem Prozess dar. Insbesondere beim Bauen im Bestand ergibt sich die große Herausforderung, dass der Schulbetrieb neben den Bautätigkeiten organisiert und aufrecht zu erhalten ist. Der zusätzliche Per-

sonalbedarf ergibt sich darüber hinaus durch notwendige Schulraumplanung, Fachraumentwicklung, Küchen- und Cateringplanung sowie Berater/ -innen für Ausstattung, Raumkonzepte und Möblierung.

Das jährliche Bauvolumen ergibt sich einerseits aus den Sanierungsmitteln, die im Haushalt ausgewiesen sind und andererseits aus der Vielzahl der Bauprojekte im Investitionsbereich, mit unterschiedlichem Planungs- und Bearbeitungsstand, welche aufaddiert, das Bauvolumen als Querschnittswert zum jeweiligen Kalenderjahr ergeben.

Aus der Ableitung ergibt sich, dass über die oben angezeigte 2,5 VZÄ weitere 10 VZÄ für die Bewältigung der Aufgabe erforderlich sind, um die Anforderungen und die Aufgaben für das anstehende Schulausbauprogramm überhaupt erbringen zu können. Optional sind 2 weitere VZÄ im Bereich der Raumplanung und/oder der Raumberatung vorzumerken, sofern die Anzahl der Schulbauprojekte dies erfordert, um den fachlichen Grundlagen und Anforderungen gerecht zu werden.

Der zusätzliche Personalbedarf von 10 VZÄ und den optionalen 2 VZÄ ist unabhängig von eventuellen Beschleunigungsverfahren zu betrachten, da die zu erbringenden Leistungsbilder unabhängig vom jeweiligen Bauverfahren zu betrachten und in jedem Fall zu erbringen sind.

Da die Schulraumplanung zurückliegend und perspektivisch unterbesetzt ist, sind unverzüglich Maßnahmen in Form von Gesprächen und Anträgen für die Personalverstärkung einzuleiten. Diese Aufgabe wird umso dringlicher, da bereits erste Prozesse der Schulausbauplanung bis 2025 anfallen und einer eindeutigen Klärung bedürfen, bevor eine fundierte, abgestimmte und verbindliche Auftragserteilung an Immobilien Bremen formuliert wird.

### **3.4. Personalisierung / Genehmigungszuständigkeit SUBV**

Es ist davon auszugehen, dass SUBV das Schulbauprogramm – wie bisher – aus dem Team Sonderbau heraus begleiten wird. Auf diese Weise kann das bauordnungsrechtliche Fachwissen am besten gebündelt werden. Zusätzliche Personalbedarfe werden bei mehr als 100 Projekten entstehen. Ausgehend von einem zusätzlichen jährlichen Bauvolumen von 30 Mio. Euro ergäbe sich ein Gebührenaufkommen von 270 T€ p.a. (Faktor 9,0 v.T. der Baukosten), mit dem sich mind. 2 VZ-Stellen inkl. Personalnebenkosten für Sachbearbeiter im Sonderbau finanzieren ließen. Entsprechend ist für den Bereich der Genehmigungsverfahren von einem Personalmehrbedarf von 2 VZÄ in den Bauordnungsbehörden einschließlich Bauamt Bremen-Nord auszugehen. Der zusätzliche Aufwand für die Stadtplanung ist insbesondere davon abhängig, inwieweit für die Genehmigung der Vorhaben zunächst Bauleitplanverfahren und sonstige Qualifizierungsverfahren notwendig sind. Ohne genauere Kenntnis der Rahmenbedingungen für die einzelnen Standorte wird davon ausgegangen, dass der Personalmehrbedarf mit dem in den Bauordnungsverfahren vergleichbar ist, also ebenfalls 2 VZÄ einschließlich Bauamt Bremen-Nord beträgt. Insgesamt ergibt sich daher für den Aufgabenbereich SUBV ein Personalmehrbedarf von 4 Stellen.

### **3.5. Beteiligung anderer Bremischer Gesellschaften**

Die Gesellschaften haben in den zwischenzeitlich geführten Gesprächen grundsätzliche Bereitschaft geäußert, in einem gewissen Maß unterstützend tätig zu werden. Da in den Gesellschaften keine Expertise hinsichtlich der Planungsprozesse im Schulbau besteht, könnten un-

terstützende Maßnahmen erst im Anschluss an eine bereits abgeschlossene Planung erfolgen. Zudem wäre die Klärung von Schnittstellen, Verantwortlichkeiten, Finanzierung, Steuerung und vertraglicher Gestaltung jeweils Gegenstand konkreter Verhandlungen. Angesichts dieser Einschränkungen und der im Anbetracht der eigenen Obliegenheiten in den Gesellschaften geringen Zeitfenster, in denen eine Unterstützung überhaupt möglich wäre, erscheint eine zentrale Personalisierung und einheitliche Steuerung über Immobilien Bremen wirkungsvoller. Deshalb wird eine Anpassung der personellen Ressourcen bei IB und SKB im Bereich der Planung und Bausteuerung vorgenommen werden (s. Kap 3.2 und 3.3). Eine Beteiligung anderer Bremischer Gesellschaft wird nicht weiter verfolgt.

### **3.6. Generalunternehmer, Generalübernehmer, Totalübernehmer**

Bei der Beauftragung eines Generalunternehmers werden alle Bauleistungen an ein Unternehmen vergeben, dass wiederum für einige Gewerke Subunternehmer beauftragt. Die Planungsleistungen inkl. Ausführungsplanung verbleiben hingegen beim Auftraggeber.

Bei der Beauftragung eines Generalübernehmers werden neben den Bauleistungen auch die Planungsleistungen ab der Leistungsphase 5 HOAI, der s.g. Ausführungsplanung vom Auftragnehmer übernommen. Dieses Verfahren wird z.Zt. bei 6 Neubauprojekten zum Kitaausbau bereits umgesetzt, 2 weitere sind in Vorbereitung.

Bei der Beauftragung eines Totalübernehmers werden sämtliche Bau- und Planungsleistungen, ähnlich wie bei s.g. PPP – Verfahren von diesem erbracht. Die Finanzierung und die Bauherrenfunktion verbleiben jedoch bei SKB bzw. IB. Die bauherrenseitigen Planungsleistungen reduzieren sich auf eine Baubeschreibung mit funktionalen Anforderungen und vorgegebenen Qualitätsstandards. Dieses Verfahren wurde bisher in Bremen bei öffentlichen Bauten nicht umgesetzt, in Niedersachsen und Bayern wird dieses Verfahren aber bei Neubauten bereits vermehrt und erfolgreich angewandt.

Im Dezember 2017 hat der Senat beschlossen, dass sich das Land und die Stadtgemeinde Bremen an der Partnerschaft Deutschland (PD) beteiligen. Der HaFA hat im Februar 2018 diesem Anliegen zugestimmt. Als erstes gemeinsames Projekt unterstützt PD die FHB, insbesondere IB und SKB, bei Fragen zur Umsetzung des ÖPP-Projekts Berufsschule für Groß, Außenhandel und Verkehr. Neben einer Marktanalyse wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von PD erarbeitet, die in der Verwaltung als gut und zielführend bewertet wurde. Zum jetzigen Zeitpunkt bereitet PD zusammen mit der Bremer Verwaltung die Ausschreibung für die Schule vor.

Generell sind auch weitere Projekte mit PD denkbar und wünschenswert. Zum heutigen Zeitpunkt ist aber noch kein Projekt beauftragt.

### **3.7. Beiratsbeteiligung**

Angesichts der Vielzahl der in Angriff zu nehmenden Bauvorhaben erscheint es geboten, die Informationen an die Beiräte stärker zu bündeln und zugleich so kontinuierlich wie möglich über die Sachstände und Zeitpläne zu informieren, um Missverständnissen und falschen Erwartungshaltungen in den Stadtteilen vorzubeugen. Dazu wird vorgeschlagen, eine Informationsplattform bei SKB einzurichten, über die zum Stand der einzelnen Projekte informiert wird. Diese Onlineplattform sollte umgehend mit Bereitstellung der erforderlichen Stellen initiiert und

eingrichtet werden. Die Einrichtung und Ausgestaltung der Plattform ist mit den betroffenen Institutionen und Ressorts zu klären und zu kommunizieren.

Die förmliche Beiratsbeteiligung bleibt wie gesetzlich festgeschrieben.

## **4. Auswertung Richtlinien**

### **4.1. neue RL Bau**

Als Wertgrenze, unterhalb derer auf die separate Erstellung einer ES-Bau (Entscheidungsunterlage - Bau) verzichtet werden kann, werden 3.000.000 EUR eingeführt. Die Regelung einer Wertgrenze findet sich im Grundsatz in einigen anderen Bundesländer (z.B. Niedersachsen) wieder. Die Höhe der Wertgrenze beruht auf einer Analyse der letzten 5 Jahren durchgeführten Maßnahmen von Immobilien Bremen. Unter dieser Wertgrenze fallen auch einige Kitas (wo bereits für diese Maßnahmen eine Verfahrensvereinfachung beschlossen wurde), Schulumbauten und kleinere Turnhallen. Damit ist unterhalb der Grenze eine deutliche Verfahrenserleichterung verbunden. Die EW-Bau wird dann um die Bestandteile der ES-Bau erweitert, die für eine Baureife erforderlich sind. Damit wird im Unterschwellenbereich ein Prüfungs- und Genehmigungsschritt eingespart, was den Projektablauf beschleunigt. Die RL-Bau ist nach Zustimmung der beiden Deputationen Bau, Umwelt, Verkehr und Wirtschaft im Haushalt und Finanzausschuss am 21. September beschlossen worden. Damit ist auch geklärt, dass der Senat grundsätzlich nach Vorliegen der ES-Bau mit der gesamten Maßnahme befasst werden soll. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Kostenberechnung – sondern nur eine Kostenschätzung – vorliegt, soll dem Senat nach Beschluss des Haushalts- und Finanzausschusses die auf Grundlage der Kostenberechnung tatsächliche Höhe der freigegeben Baukosten für die einzelnen Baumaßnahmen vierteljährlich durch die Senatorin für Finanzen berichtet werden. Zudem wurde beschlossen, „zum nächsten Doppelhaushalt einen Vorschlag zur Einrichtung eines Bauprogramms für Schul- und Kita-Bauten vorzulegen, um die weiterhin gebotene Verfahrensbeschleunigung für innerhalb eines Haushaltsjahres sich konkretisierende Baumaßnahmen zu sichern.“

Die Überarbeitung der Bedarfsplanung in Nutzungskonzeption und Vorplanungskonzept (Projektdefinition) resultiert aus den Ergebnissen des Projekts NdAW Teilprojekt A.1 einschl. den folgenden Beschlüssen der Staatsräte. Eine professionelle Bedarfsplanung verkürzt Planungs- und Bauzeiten, erhöht die Kostensicherheit und sorgt für klare Verantwortlichkeiten im Planungsprozess. Die Formulierungen des Textbausteins sind abgeleitet aus der DIN 18205 Bedarfsplanung und den Statements des AHO zu diesem Thema.

Die Zeitersparnis kann eigentlich nur konkret an dem eingesparten Prüfungs- und Genehmigungsschritt unterhalb der Wertgrenze dargestellt werden, der liegt ungefähr bei 6-8 Wochen.

### **4.2. Passivhaus-Standard**

Gemäß § 4 der Bremer Energierichtlinie sind zu errichtende Gebäude grundsätzlich in Passivhausbauweise auszuführen. Hierbei ist der vom Passivhaus Institut, Darmstadt, entwickelte Passivhausstandard zu Grunde zu legen. Damit ist u.a. gemeint, dass bestimmte Passivhaus-Kriterien bereits bei der Planung von Neubauten nachweislich einzuhalten sind, wie z.B. die maximale Heizlast, der maximale Jahresheizwärmebedarf, der maximale Jahresprimärenergiebedarf und der maximal zu Grunde zu legende Luftdichtigkeitswert.

Mit diesen energetischen Passivhaus-Anforderungen können ganz unterschiedliche Gebäude mit verschiedensten Nutzungen an jedem Standort individuell in Passivhausbauweise geplant und errichtet werden, wie z.B. Schulen und Kindertagesstätten. Die Einhaltung der Passivhaus-Grenzwerte ist bei jedem Neubauprojekt im Einzelfall nachzuweisen, weil die Einhaltung

der energetischen Passivhaus-Kriterien maßgeblich u.a. abhängig ist von der Größe, der Kubatur, der Lage und der Ausrichtung des neu zu errichtenden Gebäudes. Diese Einflussgrößen sind bei jedem Neubauvorhaben unterschiedlich und haben Auswirkungen auf die Qualität des baulichen Wärmeschutzes und die Größe und Art der Haustechnik. Damit wird deutlich, dass eine Standardisierung von Baukörpern nach den vom Passivhaus Institut, Darmstadt, entwickelten Passivhausstandard für alle denkbaren Gebäudetypen in Serienbauweise nach Art einer Musterzulassung nicht zu realisieren ist. Jedes errichtete Gebäude in Passivhausbauweise ist ein Unikat.

Ergänzender Hinweis: Auch der bundesgesetzliche Nachweis zum Sommerlichen Wärmeschutz ist für jedes Bauvorhaben individuell zu erbringen, unabhängig davon, ob ein Baukörper in Serienbauweise oder als Unikat geplant wird, da es keine Standardisierung wegen unterschiedlichster baulicher und standortbedingter Rahmenbedingungen bei Neubauvorhaben geben kann.

Eine Standardisierung von Bauelementen und Komponenten zur Sicherstellung der Passivhausgüte ist teilweise für bestimmte Bauteile, wie für Fenster und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung bereits gegeben. Dazu wurden bestimmte geeignete Bauteile vom Passivhaus Institut Darmstadt zertifiziert und können in der Praxis für zu errichtende Gebäude in Passivhausbauweise eingesetzt werden.

Fazit: Der Vorschlag zur Passivhausbauweise, dass standardisierte Baukörper einmal genehmigt werden und dann an anderer Stelle aus Erleichterungsgründen ohne weiteres Genehmigungsverfahren wiederholt werden können, wird aus v.g. Gründen für nicht machbar gehalten.

### **4.3. Brandschutz**

Häufig wird als Problem gesehen, wenn bei Veränderungen bestehender (Schul-)Gebäude, - Umbauten, -Anbauten, Aufstockungen, Nutzungsänderungen - Brandschutzanforderungen nicht auf die neuen Bauteile beschränkt werden, sondern ein Brandschutzkonzept für das gesamte Gebäude gefordert wird. Für dieses „Problem“ gibt es keine allgemeingültige verbindliche Lösung. Generell gilt: Nur wenn das neue Gebäudeteil unter Brandschutzgesichtspunkten isoliert betrachtet werden kann, also durch die Änderung kein Eingriff in das bestehende Brandschutzkonzept erfolgt, wird auch kein Nachweis für das bestehende Gebäude gefordert.

Erschwert wird die Situation häufig dadurch, dass für viele Bestandsgebäude bisher gar kein Brandschutzkonzept vorliegt, der bestehende Sicherheitsstandard also nicht ohne weiteres erkennbar ist. Dann kann in der Regel nicht darauf verzichtet werden, ein solches Brandschutzkonzept erstmals zu erarbeiten. Ebenso ist bei Änderungen an sicherheitstechnischen Anlagen (z.B. Brandmeldeanlagen) immer die gesamte Anlage zu betrachten.

Zwar genießen bestehende Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz. Soweit wesentliche Änderungen geplant sind und generell bei Nutzungsänderungen, ist der Bestandsschutz aufgehoben. Er kann außerdem aufgehoben werden, wenn das Bestehen einer konkreten Gefahr erkannt wird, was etwa der Fall wäre, wenn der erste Rettungsweg mit erheblichen Mängeln behaftet und ein zweiter Rettungsweg nicht vorhanden ist.

Der Grundsatz Bestandsschutz wird von der Rechtsprechung, aus Art. 14 GG hergeleitet, ist also bundesrechtlich einheitlich, auch hinsichtlich der rechtlichen Grenzen. Wenn der Bestandsschutz wegen baulicher oder nutzungsbedingter Änderungen nicht mehr greift, richten

sich die Anforderungen nach der BremLBO, also bremischen landesrechtlichen Regelungen. Die dort enthaltenen Brandschutzbestimmungen sind vollständig identisch mit den Regelungen der Musterbauordnung, auf die sich die Länder in der BauMiKo als Orientierung verständigt haben. Bei allen landestypischen Besonderheiten, die es in den LBO's ansonsten gibt, sind die Länderregelungen beim Brandschutz ganz weitgehend mustertreu. Weniger stark determiniert ist daher nur das Umgehen der Genehmigungsbehörde im Einzelfall, wenn es bei Veränderungen in Bestandsgebäuden um Ermessensentscheidungen oder Beurteilungsfragen geht, die in den Brandschutzkonzepten fachlich vorbereitet und bei der Prüfung dieser Konzepte bauaufsichtlich entschieden werden. Diese Einzelfallentscheidungen entziehen sich angesichts der immer wieder unterschiedlich gelagerten Sachverhalte einer allgemeinverbindlichen Vorgabe.

#### **4.4. Standardisierung**

Das Thema „Seriell Bauen“ wurde im NdAW aufgenommen und theoretisch durchgespielt. Unter bestimmten Rahmenbedingungen ist serielles Bauen ein schnelles und kostengünstiges Verfahren. Allerdings konnte dies im Bereich KITA bisher nicht angewendet werden, da die Grundstücke zu verschieden waren. Andere Grundstücke standen nicht zur Verfügung. Anstelle von seriellem Bauen wird aber über die sehr starke Standardisierung von Räumen, Baukörpern, etc. nachgedacht. Diese könnte in der Arbeitsgruppe Baustandards aufgenommen werden. Wichtig bei der Standardisierung ist die Akzeptanz durch den Nutzer. Erfahrungen im Bereich des Programm „Sofortprogramm Mobilbauten für Kitas“ zeigen, dass die Standardisierung von den Nutzern akzeptiert wird.

##### **4.4.1. Arbeitsgruppe**

Die Arbeitsgruppe Novellierung der „Technischen Standards für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben im Hochbau bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger hat im Januar 2018 die Arbeit aufgenommen. Die Bearbeitung erfolgt in diesen Bausteinen und Arbeitsschritten:

1. Bestandsaufnahme, Festlegung des Überarbeitungsbedarfes
2. Definition Flächenstandards
3. Definition raumbezogener Qualitätsstandards
4. Gewerkebezogene Planungs- und Ausführungsstandards

Zwischen diesen Bausteinen gibt es Rückkopplungen, so dass z.T. eine parallele Bearbeitung notwendig ist.

Schulbauspezifische Themen werden mit erster Priorität bearbeitet.

Das ist der aktuelle Stand:

1. Ist abgeschlossen
2. Flächenstandards - d.h. Raumbedarfe für bestimmte Nutzungen als Grundlage projektspezifischer Raumprogramme – ist abgeschlossen. Standards sind Definiert für Schulen

(Grundschulen, Oberschulen, Gymnasien; Ergänzungen für Ganztagsbetrieb und Inklusion), Sporthallen, Kindertageseinrichtungen, Büroräume.

3. Die raumbezogenen Qualitätsstandards (Muster-Raumblätter) für die vg. Raumarten sind erarbeitet. Die Neufassungen gehen z.T. differenzierter auf verschiedene Nutzungsarten ein und beinhalten konkretere bauliche und technische Ausführungsstandards (z.B. Fenster, Lüftungssysteme) als die Muster-Raumblätter der Baustandards 2009.

4. Die Aktualisierung nutzungsunabhängiger Planungs- und Ausführungsstandards ist begonnen

Ziel ist, bis Ende 2018 zu ein Gesamtergebnis zu erreichen. Die Flächen- und Qualitätsstandards für Schulen können also für jetzt kommende Projekte angewendet werden.

#### **4.4.2. „Standards für rationellere Bauweise“**

Hierunter ist zu verstehen, dass ein Skelettbau mit wenigen Stützen erstellt wird. Dieser umfasst einen Betonkern mit allen zentralen Versorgungseinrichtungen. Die Grundrisse sind flexibel im Trockenbau errichtet und die Fassaden werden in vorgefertigten Elementen angeliefert und montiert. Die Hülle sollte relativ schnell geschlossen sein, um den Ausbau in Trockenbauweise witterungsunabhängig voranzutreiben.

Der Ausbaustandard kann als mittlerer Standard mit Tendenz zu einfachen Lösungen sein. Die Entwicklung muss unter ganzheitlichen Aspekten in Verbindung mit den jeweiligen Fachplanern entwickelt werden, um zu wirtschaftlich tragbaren Lösungen zu gelangen.

Diese Bauweise ist für Neubauten und Ergänzungsbauten zu entwickeln, um eine vielfache Anwendung zu ermöglichen. Eine Nachnutzung mit anderen Nutzungsarten sollte auch möglich sein.

## **5. Vorkaufsrechte**

Alle Verkaufsfälle werden in der Stadtplanung daraufhin überprüft, ob ein Vorkaufsrecht besteht (dann folgen weitere Prüfungs- und Abstimmungsprozesse) oder ob das nicht der Fall ist (dann wird ein sog. Negativattest erteilt). Ist also für das verkaufte Grundstück bereits verbindlich die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Schule“ getroffen, wird auf jeden Fall mit dem Bedarfsträger Schule und IB Kontakt aufgenommen zur Klärung, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Wenn ein Vorkaufsrecht besteht, wird also die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung nie ohne den Bedarfsträger getroffen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass ein solcher Fall nur äußerst selten vorkommen dürfte. Er würde voraussetzen, dass es ein privates Erwerbsinteresse (Kaufvertrag) für eine Gemeinbedarfsfläche gibt, die also für ein privates Bauvorhaben nicht bebaubar wäre.